



**Bebauungsplan Nr. 108 B
„Rücklage Kottenforststraße“
gemäß § 13b BauGB**

**Textliche Festsetzungen
Stand: 17. August 2021**

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Höhenlage	5
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
1.5	Bauweise	5
1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
1.7	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	6
1.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	7
1.9	Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	7
1.10	Grünflächen	7
1.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
1.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen.....	8
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).....	9
2.1	Rechtsgrundlage.....	9
2.2	Sachlicher Geltungsbereich	9
2.3	Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	9
2.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)	10
2.5	Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	11
3	Anhang - Pflanzlisten	15

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für die Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Hinweis:

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Teilgebiete (WA 1 bis WA 4) für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gelten. Eine Differenzierung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergibt sich hieraus jedoch nicht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt:

WA 1 = 0,30

WA 2 und WA 3 = 0,40

WA 4 = 0,35

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) einschließlich der an den Gebäuden angrenzenden Terrassen um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 ist die Zahl der Vollgeschosse folgendermaßen festgesetzt:

WA 1 und WA 4 = I als Höchstgrenze

WA 2 und WA 3 = II als Höchstgrenze

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude, differenziert für die verschiedenen Teilbereich des Geltungsbereichs, als Mindest- und Höchstmaße unterschiedlich festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (i.d.R. gleich höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt des Gebäudes als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

Mindest- und Höchstmaße in den verschiedenen Teilbereichen

- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Es gelten folgende Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH_{max}): 4,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 8,00 m

- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° sowie Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig. Es gelten folgende Mindest- und Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH_{max}): 6,50 m für alle Dachformen
maximale Firsthöhe (FH_{max}): 10,80 m für geneigte Dächer

- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 3 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Es gelten folgende Mindest- und Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH_{max}): 6,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 10,80 m

- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 4 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Es gelten folgende Mindest- und Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH_{max}): 4,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 8,00 m

- Größere Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf maximal ein Drittel der betreffenden Dachseite begrenzt.

1.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF EG_{Roh}) bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,20 m über der Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, liegen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

In dem als WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen, die nicht an die Vorgartenbereiche angrenzen, durch Sichtschutzwände, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen um bis zu maximal 3,00 m zulässig.

Hinweis: Die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche darf dabei nicht überschritten werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind zu beachten.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In dem Teilbereich mit der Bezeichnung WA 4 sind nur Hausgruppen zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude folgendermaßen festgesetzt:

WA 1 und WA 4 = zwei

WA 2 = vier

WA 3 = sechs

Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergesetzt und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergesetzt jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen für das aneinandergesetzte Doppelhaus.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (sogenannte Carports) sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 können überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, wenn die Sicherheit des Verkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zu der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Fahrradabstellboxen unzulässig.

Im Übrigen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese in der Gesamtsumme je Baugrundstück 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Nebenanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen und/oder öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu bepflanzen.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1. „Öffentliche Parkfläche“ (P),
2. „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V),
3. „Fuß- und Radweg“ und
4. „Wirtschaftsweg“ (WW)

(vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche (P)“ sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Parkplatz für den Bedarf der Bewohner*innen des Plangebiets, insbesondere für Besucherverkehr, auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (V)“ ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer*innen (Zeichen 325 Straßenverkehrsordnung - StVO) auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg (F)“ ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie für sonstige, nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer*innen auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (WW)“ dient dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Fuß- und Radweg.

1.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in Erdbecken oder künstlichen Bauwerken sicherzustellen.

1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Naherholung und sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.
2. Im Bereich der römischen Wasserleitung, die dem Denkmalschutz unterliegt, erfolgt die Gestaltung und Bepflanzung nach Maßgabe der zuständigen Denkmalbehörde.
3. Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung dient der Unterbringung erforderlicher Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung (vgl. Punkt 1.9) und gleichzeitig dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie dem Anlegen von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen zur Naherholung innerhalb der Grünfläche, soweit dies mit dem Hauptnutzungszweck vereinbar ist.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 Begrenzung der Versiegelung

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden oder niedrigen Gehölzen (Boden-deckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste I zu bepflanzen.

1.11.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken (vgl. oben: Punkt 1.9 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“) zu leiten, sofern es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder als Brauchwasser genutzt wird.

1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten „3 Anhang / Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Die o.g. Pflanzverpflichtung gilt auch für Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 400 m² entsprechend.

Carports sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Kletterpflanzen (Pflanzliste 3 in den Hinweisen) zu begrünen.

Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 3,0 m bzw. 5,0 m tiefen Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten „3 Anhang - Pflanzlisten“ zu bepflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörpern, Garagen und Carports bis maximal 10° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 0,10 m betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen soweit sie gemäß den anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Planfestsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden sollen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Rechtsgrundlage

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW durch den vorliegenden Bebauungsplan erlassen. Die diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches sind entsprechend anzuwenden.

2.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach den §§ 64 und 65 BauO NRW) auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach den §§ 62 und 63 BauO NRW.

2.3 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.3.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Dachneigung der baulichen Anlagen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 3 und WA 4 sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind für Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Flachdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und -neigung einheitlich auszuführen.

Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Von der Festsetzung der zulässigen Dachneigung kann gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW im Einzelfall eine Abweichung in folgendem Rahmen zugelassen werden:

- Für Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich auch Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie etwa Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Verbindungsbauteile zwischen zwei Hauptgebäuden, Dachterrassen u.Ä. sofern ein Flächenanteil in Bezug auf die Grundfläche der Hauptgebäude von höchstens 25 % nicht überschritten wird.

2.3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind

- Natur- und Kunstschiefer sowie Dachpfannen/-ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau/anthrazit bis schwarz, Dunkelbraun sowie ziegelrot bis rotbraun in matter Ausführung und
- begrünte Dächer.

Die Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Dacheindeckungen bei Doppelhäusern sind in einer einheitlichen Färbung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können in Dachflächen integriert werden. Für diese Anlagen sind abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

Als Hauptmaterial der Dächer sind Metalleindeckungen (z.B. Blei, Kupfer oder Zink) zugunsten des Gewässerschutzes unzulässig. Hiervon unberührt sind technische Dachaufbauten und Bauteile (z.B. Be- und Entlüftungsrohre, Regenrohre, Attikableche), sofern diese mit einer wetterbeständigen Versiegelung/Beschichtung versehen sind oder aus nicht-wassergefährdenden Materialien (z.B. Aluminium) bestehen.

2.3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

2.3.4 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Die Fassaden aneinandergrenzender Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung gleich auszubilden. Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind als unselbstständige, das Hauptgebäude ergänzende, bauliche Anlagen hiervon ausgenommen.

Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig. Unzulässig sind zudem Lacke oder Ölfarben.

Ebenfalls nicht zulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen.

2.3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretender Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird auf ein Maß von maximal 1 m² begrenzt.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die nicht überbaubaren, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind in unversiegelter Form landschaftsgärtnerisch begrünt und bepflanzt, die Vorgärtenbereiche dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen, zu gestalten, wasseraufnahmefähig zu belassen und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht anzupflanzen.

2.5 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Es gilt die Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995, sowie ergänzend und im Sinne der Einfriedigungssatzung:

Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind

- standortgerechte, heimische Hecken,
- auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder Holzzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu anderen privaten Grundstücksbereichen (Nachbargärten) sind

- Holzzäune oder
- standortgerechte, heimische Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedungen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (=Hausgartenbereiche) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind

- standortgerechte, heimische Hecken,
- auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedung außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (=Hausgartenbereiche) zwischen privaten Hausgärten sind

- Holzzäune
- oder standortgerechte, heimische Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m als Holzzäune oder Mauerwerk zulässig.

Textliche Hinweise

1. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Nordrhein-Westfalen „Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A) sicherzustellen. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
3. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RASt 06 -Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- anzuwenden.
4. Um den in der RASt (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
5. Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung vom 13.11.2006 zu beachten.
6. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.
7. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breiten von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind vom Erschließungsträger zu tragen.
8. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1-Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und

Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
11. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen sind die einschlägigen Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes für Nordrhein-Westfalen (NAchbG NRW) zu beachten (vgl. NachbG NRW §§ 41 und 42).
12. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
13. Auf die sorgfältige Standortsauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
14. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
15. Die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) sind zu beachten. Funde müssen gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) der Stadt als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax.02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sobald sie von der Entdeckung erfahren.

Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

16. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Gemeinde oder der Landschaftsverband umgehend zu informieren.
17. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
18. Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln (Laufgraben) aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

19. Bauzeitenbeschränkung zum Artenschutz / zum Schutz der Haselmaus (Rodungen):

Artenschutz allgemein:

Die Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze sowie die Räumung des Baufeldes sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.

Schutz der Haselmaus:

Die Gehölzbestände sind während der Winterruhe der Haselmaus zwischen Anfang Dezember und Ende Februar des Folgejahres circa 20 cm über Bodenniveau zurückzuschneiden. Die Entfernung muss bodenschonend von den Bestandsrändern bzw. motormanuell durchgeführt werden. Ab Mitte Mai können dann die Wurzelstock-Rodungsarbeiten erfolgen.

20. Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das Plangebietes liegt jedoch im Bereich der Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Heimerzheim Dirmerzheim ab dem Jahr 2050.

21. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften - der Stadt Meckenheim, Siebengebirgsring 4, 53340 Meckenheim, eingesehen werden.

3 Anhang - Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Baumpflanzung innerhalb von Verkehrsflächen

Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 20/25 cm

Feld-Ahorn `Elsrijk´ - *Acer campestre* `Elsrijk´

Gemeine Esche `Geesink´ - *Fraxinus excelsior* `Geesink´

Spitzahorn `Olmstedt´ - *Acer platanoides* `Olmstedt´

Stadt-Linde `Grennspire´ - *Tilia cordata* `Grennspire´

Winter-Linde `Rancho´ - *Tilia cordata* `Rancho´

Wildbirne - *Pyrus calleryana* `Chanticleer´

Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

Zweigriffeliger Rot - und Weißdorn- *Crataegus laevigata*

Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Säulen-Hainbuche - *Carpinus betulus fastigiata*

Säulen-Hainbuche - *Carpinus betulus frans frontaine*

Japanischer Schnurbaum - *sophora japonic*

Amberbaum - *Liquidambar styraciflua*

Säulen-Ahorn Typ III - *Acer platanoides* `Columnare Typ Ley III´

Pflanzliste 2 – Strauchgehölze

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., o.B., HOE 60-100, Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m

Felsenbirne - *Amelanchier lamarckii*

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Haselnuss - *Corylus avellana*

Deutzie - *Deuzia x magnifica*

Forsythie - *Forsythia intermedia*

Ranunkelstrauch - *Kerria japonica*

Kolkwitzie - *Kolkwitzia amabilis*

Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*

Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Gartenjasmin - *Philadelphus spec.*

Schlehe - *Prunus spinosa*

Rote Johannisbeere - *Ribes rubrum*

Acker-Rose - *Rosa agestris*

Hunds-Rose - Rosa canina
Mai-Rose - Rosa majalis
Bibernell-Rose - Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose - Rosa rubiginosa
Filz-Rose - Rosa tomentosa
Sal-Weise - Salix caprea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Flieder - Syringa vulgaris
Weigelia - Weigela spec.
Fünffingerstrauch - Potentilla fruticosa
Brautspiere - Spiraea arguta

Pflanzliste 3 - Bepflanzung von Carports und Garagen

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen, je angefangene 3,00 m Außenwandlänge mindestens 2 Pflanzen

Akebie, Klettergurke - Akebia quinata
Pfeifenwinde - Aristolochia macrophylla
Trompetenblume - Campsis radicans
Baumwürger - Celastrus orbiculatus
Clematis/ Waldrebe Clematis - Wildarten und -sorten
Efeu - Hedera helix
Hopfen - Humulus lupulus
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche - nach Arten und Sorten
Wilder Wein - nach Arten und Sorten
Blauregen - Wisteria sinensis